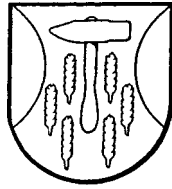


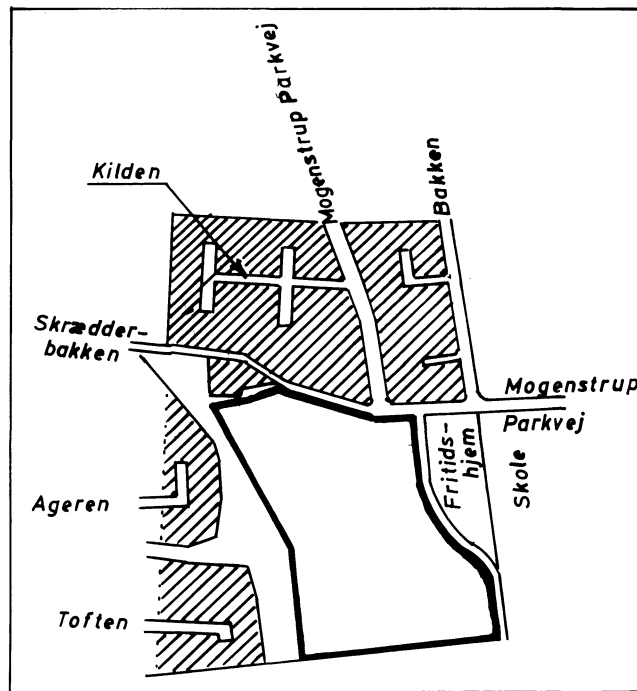
**Fladså**



**Kommune**

**Lokalplan nr. M.1.2 for  
Udstykning i Mogenstrup  
(etape VII) Højen**

Lokalplanforslaget vedtaget 13.11.79  
Lokalplanforslaget endeligt vedtaget 08.04.80  
Lokalplanen tinglyst 01.07.80



L o k a l p l a n n r . M . 1 . 2 .

for et areal af matr.nr. 6<sup>i</sup>, Blangslev by, Mogenstrup

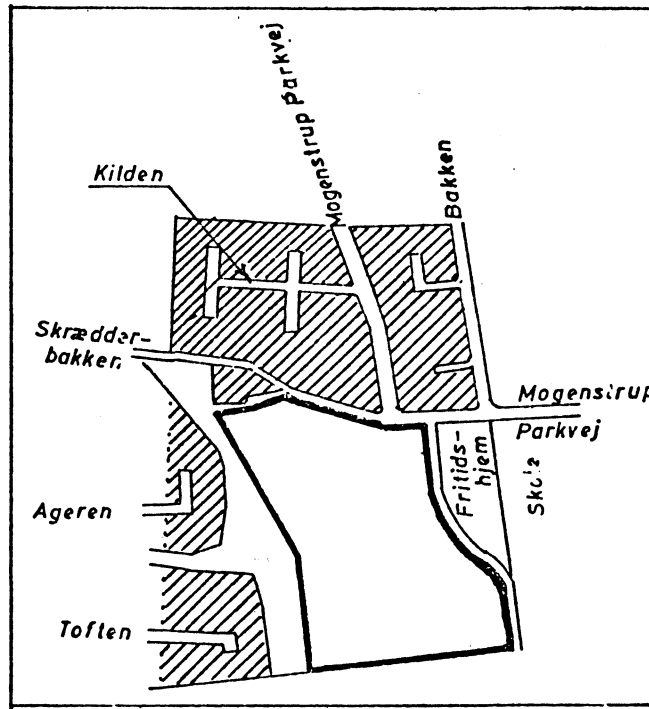
MOGENSTRUP BAKKER ETAPE VII

LOKALPLANFORSLAGET VEDTAGET 13.11.1979

LOKALPLANEN ENDELIGT VEDTAGET 8.04.1980

LOKALPLANEN TINGLYST 01.07.1980

LOKALPLANFORSLAGET VEDTAGET AF KOMMUNALBESTYRELSEN	13/11	1979
LOKALPLANFORSLAGET OFFENTLIGGJORT	28/12	1979
LOKALPLANEN ENDELIGT VEDTAGET AF KOMMUNALBEST.	8/4	1980
LOKALPLANENS ENDELIGE VEDTAGELSE OFFENTLIGGJORT	28/5	1980
LOKALPLANEN TINGLYST	1/7	1980



Forslag til

Lokalplan nr. M. 1. 2.

for et areal af matr.nr. 6<sup>i</sup>, Blangslev by, Mogenstrup

MOGENSTRUP BAKKER ETAPE VII

Indhold:

Beskrivelse af forslaget

Redegørelse i h.t. kommuneplanloven § 20

lokalplan

Kortbilag

STEMPELFRI

(jfr. skattedepartementets  
skrivelse af 26/4 1979.)

FLADSÅ KOMMUNE

Lokalplan nr. M.1.2.

for et område i Mogenstrup.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål (parcelhus-  
bebyggelse,

at fastlægge vej- og stisystem indenfor området,

at angive retningslinier for områdets udstykning,

at fastsætte detaljerede bestemmelser for bebyggelsens og parcel-  
lernes anvendelse,

alt med sigte på at skabe et lukket og roligt haveboligområde uden gennem-  
gående trafik.

§ 1. Område og zonestatus.

1.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter et areal af matr.nr. 6 i, Blangslev by, Mogenstrup, og alle parceller, der efter den 13/11 1979 udstykkes indenfor lokalplanområdet.

1.2. Hele det af lokalplanen omfattede område er beliggende i nuværende by-  
zoneområde.

§ 2. Områdets anvendelse.

2.1. Området må kun anvendes til boligformål og bebyggelse må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

2.2. På hver ejendom i området må kun opføres eller indrettes en bolig med sædvanligt tilhørende udhus og garage.

2.3. På parcellerne må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn er til gene for de andre omboende.

2.4. Det skal dog være tilladt i forbindelse med beboelse at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i villabeboelser, når det efter Fladså kommunalbestyres skøn kan ske uden at ejendommens karakter som beboelse forandres, eller kvarterets præg af villakvarter brydes. Kommunalbestyrelsens godkendelse vil være betinget af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

### § 3. Udstykning.

3.1. Parcellerne vil være at udstykke som angivet på planen.

3.2. Eventuel yderligere udstykning eller skelregulering kan kun ske med kommunalbestyrelsens specielle godkendelse, uanset om sådanne ændringer i øvrigt ikke ville være i strid med gældende bestemmelser herfor.

### § 4. Vej- og stiforhold.

#### Udlæg af nye veje og stier.

4.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag og med de nedenfor anførte udlægsbredder:

Vej A (stamvej) med bredde 10.00 m

Vej B, med bredde 6.00 m. Vej C, D og E med bredde på 8.00 m

Forbindelsesstierne F, G og H med udlægsbredde på 6.00 m.

4.2. Vej A afsluttes med en vendeplads med bredde 15.00 m og dybde 7,00 m fra kørebanekant. Herudover udlægges 1 parkeringsareal ved vej A med dybde 7.00 m fra kørebanekant beliggende udfor vej B.

4.3. Stamvejen A anlægges som en "stillevej" med foranstaltninger (indsnævringer i kørebanen og lignende), der kan tjene til at begrænse trafikhastigheden på vejen.

#### Oversigtsforhold.

4.5. Ved vejtilslutninger i området skal der foretages hjørneafskæringer, således at der under vejarealerne kan blive oversigt efter skrå linier forbindende punkter i de nærmeste kørebanekanter i afstande af 7.00 m fra kørebanekanternes skæringspunkt.

#### Adgangsforhold.

- 4.6. Til Højen må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende parcel-  
ler. Placering af indkørsler indenfor lokalplanområdet foretages under  
byggesagsbehandlingen.
- 4.7. Tilslutningen af stamvejen A til Højen  
skal anlægges som overkørsel med rampe.

#### Byggelinier.

- 4.8. Bebyggelse eller andre faste anlæg på parcellerne må ikke placeres  
Skrædderbakken, Mogenstrup Parkvej og Højen nærmere end 5.00 m fra  
vejskel. Denne afstand skal i tilfælde af højdeforskel mellem køre-  
banen og bebyggelsens jordhøjde forøges med et tillæg på 2 gange højde-  
forskellen + ekstra 1 meter.
- 4.9. Langs øvrige udstykningsveje, stier og vendepladser fastsættes byggelinien  
til 2.50 m fra skel mod disse.
- 4.10 Uanset bestemmelserne i stk. 1 og 2 skal garager og carports dog placeres  
således, at der foran bliver plads til parkering på en længde af 7.00 m  
på egen grund.

#### § 5. Ledningsanlæg.

##### El-forsyning.

- 5.1. Elektricitet leveres af det for området koncessionerede selskab, p.t.  
S.E.A.S., og på dette selskabs til enhver tid gældende vilkår.
- 5.2. Al indføring af elektrisk kraft skal ske fra de etablerede master og  
kabelskabe i jordkabler til husene. Hvor ledningerne skal passere veje,  
skal dette ske i de nedgravede beton-rør under vejene.
- 5.3. Parcelkøberne er pligtige til at tåle anbringelse af de fornødne master  
m.v. til områdets forsyning med elektricitet.

##### T.V. - antenneanlæg.

- 5.4. Der er forbud mod opsættelse af udendørs T.V.-antenneanlæg, og der er  
pligt til tilslutning til det for området etablerede fælles T.V. - an-  
tenneanlæg.

## Kloak- og vandforsyning.

- 5.5. Kloak- og vandledninger vil principielt blive nedlagt i vej- og stiarealer, men af økonomiske og teknisk grunde kan det blive nødvendigt at føre kloak- og vandledninger over enkelte parceller. Disse ledninger skal tåles, men de nærmere bestemmelser vil blive fastlagt i særskilte tinglyste deklARATIONER, når anlæg har fundet sted.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med mindre etageareal end 100 m<sup>2</sup> og heraf mindst 80 m<sup>2</sup> i stueetagen.
- 6.3. Inden for området må ingen bygning opføres med mere end en etage og udnyttet tagetage. Stuegulv må højst ligge 0,80 m over terræn på den side af huset, der vender mod ejendommens adgangsvej, og bygningshøjden må intet sted overstige 3,50 m målt fra middelkoten af naturligt terræn ved bygningshjørnerne til skæring mellem murflade og tagflade (gavle undtaget). Fladså kommunalbestyrelse kan ved fastsættelse af niveauplan tillade afvigelser herfra, når bygninger opføres på stærkt hældende terræn, eller forholdene i øvrigt gør det rimeligt og ønskeligt.
- 6.4. Senest samtidig med opførelsen af beboelsen skal der på egen grund anlægges parkeringsplads for mindst 2 biler, hvoraf den ene kan være garage og/eller carport.
- 6.5. Op- og nedkørselsramper til garager og carports må have stigning eller fald på maksimum 300 o/oo. På strækningen fra skellet mod adgangsvejen til garage/carport eller rampes forkant må stigning eller fald være maksimum 80 o/oo over en længde på mindst 6,00 m. Op- og nedkørselsramper kan udføres således, at stigning eller fald på maksimum 300 o/oo påbegyndes ved vejskel, når afslutning sker med mindst 6,00 m langt vandret plateau foran garagen eller carporten. Kravet om dette plateau kan dog fraviges, hvis der i stedet for anlægges en parkeringsplads ved siden af rampen.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Tage må udføres med teglsten, bølgeeternitplader af type B 7, eternit-skifer eller built-up. Ved valg af andre materialer eller andre farver end sorte, teglrøde og brunlige, for built-up dog også grå, skal Fladså kommunalbestyrelses særlige tilladelse foreligge.

- 7.2. Facader må kun udføres af gule, røde eller brune teglsten, kalksandsten eller synopalsten i upudset stand. Mindre facadepartier må udføres i brun- eller sortimprægneret træ. Ligeledes til mindre facadepartier såsom vinduesbrystninger og lignende, må anvendes farver efter jordfarveskalaen: Okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, italiensk-rødt, dodenkop, hvidt, sort eller en blanding indbyrdes af disse. Ved valg af andre materialer eller farver skal Fladså kommunalbestyrelses særlige tilladelse foreligge. Til døre, vinduer og skodder er farvevalget dog frit.
- 7.3. Intet areal må bebygges eller benyttes på en sådan måde, at det efter Fladså kommunalbestyrelses skøn virker skæmmende i kvarteret. Der kan ikke forventes godkendelse af bygninger, som i form, farve eller bygningsmåde efter Fladså kommunalbestyrelses skøn støder an mod områdets karakter.
- 7.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelses tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## § 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Det vest for lokalplanområdet beliggende højdedrag udlægges i henhold til kommunens dispositionsplan som fælles friareal for beboerne i de omliggende områder.
- 8.2. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 8.3. Såvel bygninger som ubebyggede dele af hver parcel skal stedse vedligeholdes i ordentlig stand. Dette gælder også helt ubebyggede parceller. Ved misligholdelse af denne bestemmelse kan Fladså kommunalbestyrelse foretage istandsættelse på parcel-ejerens bekostning.
- 8.4. På parcellerne må ikke findes træer, der ved skygge eller grådighed er til væsentlig ulempe for naboerne. Afgørelse af, hvilke træer der i givet fald omfattes af denne bestemmelse, tilkommer i hvert enkelt tilfælde Fladså kommunalbestyrelse.
- 8.5. På parcellerne må der ikke oprettes nogen form for husdyrhold, bortset fra hunde og katte. Erhvervsmæssige former for hunde- og kattehold vil ikke blive tilladt.
- 8.6. Levende hegn mod vej og sti skal være anbragt med roden mindst 30 cm fra skel mod vej og sti, således at hækken ved indklipning kan holdes på egen grund.
- 8.7. Andre former for hegn end levende hegn samt hegn af træmaterialer, trådvæv, knækfliser og lignende, må ikke opsættes uden Fladså kommunalbestyrelses godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Der kan ikke forventes godkendelse af hegnsmaterialer, som efter kommunalbestyrelses skøn støder an mod områdets karakter som "grønt" boligbebyggelsesområde.

8.8. Hegning foregår i øvrigt efter hegnslovens regler. Dog påhviler hegnspligten mod alle veje, stier og fællesarealer alene ejerne af de tilgrænsende parceller.

#### § 9. Grundejerforening.

- 9.1. Samtlige grundkøbere er pligtige til at være medlemmer af Mogenstrup Grundejerforening.
- 9.2. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.
- 9.3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer samt vedligeholdelse af de indenfor området værende private fællesveje og stier.
- 9.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen. I vedtægten kan optages bestemmelser om ordensregler samt om fremskaffelse af de nødvendige midler til gennemførelse af foreningens forpligtelser.

#### § 10 Servitutforhold.

10.1. Af de på matr.nr. 6i, Blangslev by, Mogenstrup, tinglyste servitutter vedrører følgende ikke lokalplanområdet:

Dok.1. 21/12 1922 om en 6 alen bred vej over 6b for ejeren af 6a samt om en 5 alen vej over 16f

26/10 1977 1. lokalplan nr. 1 for et område af Pederstrup

Dekl.1. 7/7 1978 om udstykning, bebyggelse, benyttelse m.v.

10.2. Den på matr.nr. 6i tinglyste servitut:

Dekl.1. 28/2 1948 om byggelinier i medfør af 1928 loven

omhandler den tidligere bivej nr. 9 i daværende Hammer kommune, der omfatter 2 mindre vejstrækninger, som indgår i "Mogenstrup Parkvej" og "Skrædderbakken". Byggeliniebestemmelserne angår de nordligste parceller i lokalplanområdet og respekteres af lokalplanen.

10.3. Den på matr.nr. 6i tinglyste servitut:

Dekl.1. 17/9 1957 om trigonometrisk station nr. 20130 (= 28-05-002)

angår et af Geodætisk Institut etableret fikspunkt, der befinder sig indenfor lokalplanområdet. Da anvendelsen af fikspunktet vil blive vanskeliggjort ved den påtænkte bebyggelse af området og det i det hele vil være upraktisk at bevare fikspunktet i en kommende parcelhushave, vil det være nødvendigt at forhandle med Geodætisk Institut om en flytning af fikspunktet.

Således vedtaget af Fladså kommunalbestyrelse.

Mogenstrup, den 13. november 1979

*Johs. Feldthusen*  
Johs. Feldthusen  
borgmester

*P. Nordgaard*  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør.

I henhold til § 27 i kommuneplanloven har Fladså kommunalbestyrelse vedtaget lokalplanen endeligt og uden ændringer.

Mogenstrup, den 8. april 1980

*Johs. Feldthusen*  
Johs. Feldthusen  
borgmester

*P. Nordgaard*  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør.

Nærværende lokalplan nr. M.1.2 begæres tinglyst servitutstiftende på det i § 1.1 nævnte matr.nr. 6i, Blangslev by, Mogenstrup, hvorfra ikke er udstykket parceller indenfor lokalplanområdet efter 13/11 1979, med Fladså kommune som påtaleberettiget og med de af § 31 i lov nr. 287 af 26/6 1975 om kommuneplanlægning følgende retsvirkninger.

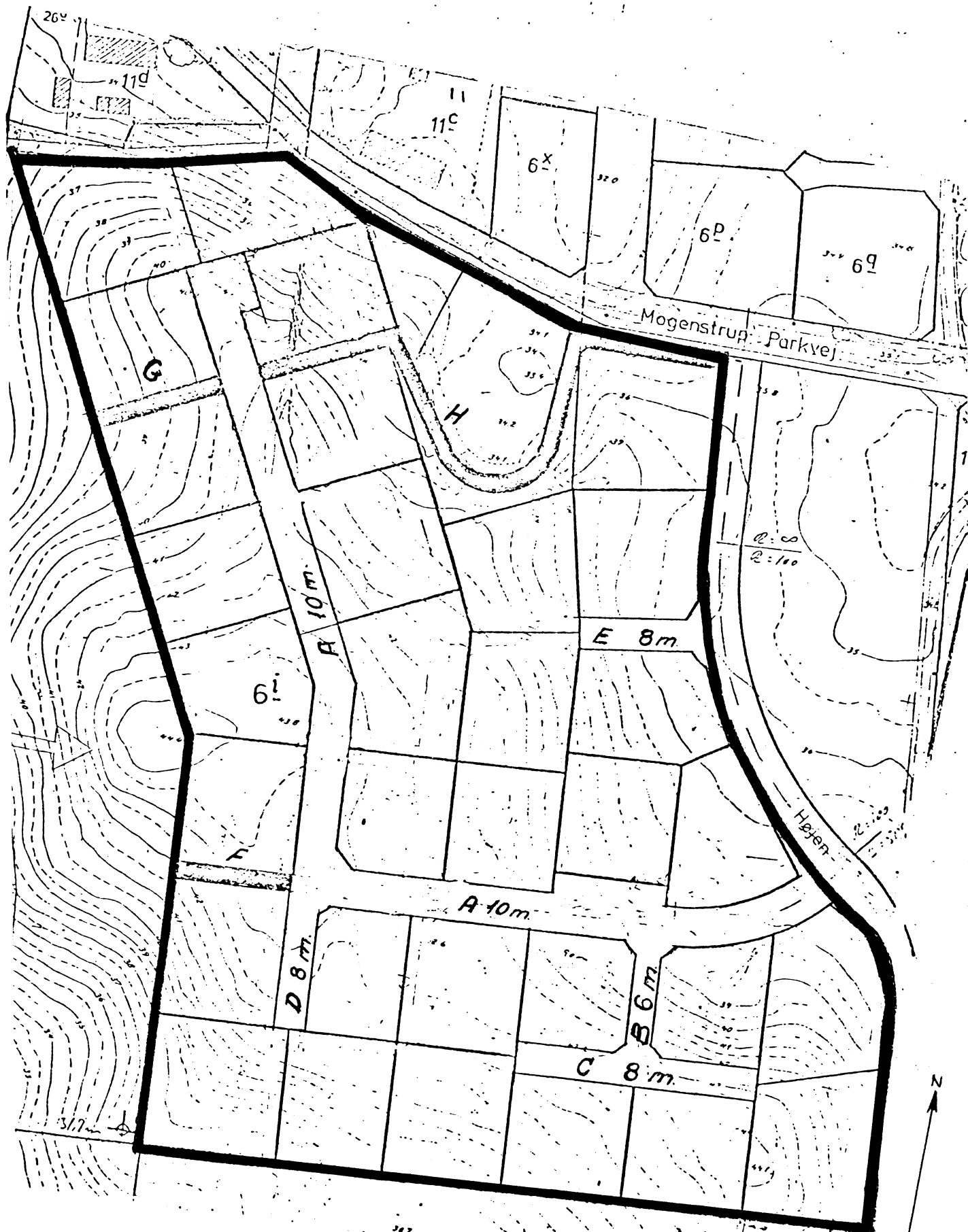
Med hensyn til de på matr.nr. 6i tinglyste servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen og det i lokalplanen § 10 anførte.

Fladså kommunalbestyrelse, den 19. juni 1980

p.k.v.

*Johs. Feldthusen*  
Johs. Feldthusen  
borgmester

*P. Nordgaard*  
P. Nordgaard  
kommuneingeniør.



Fladså kommune

Kortbilag vedr. lokalplan nr. M.1.2.

Matr.nr. 6<sup>i</sup>, Blangslev by, Mogenstrup.

Oktober 1979, Fladså kommune, teknisk forvaltning

Beskrivelse

af forslag til lokalplan nr. M.1.2.  
for et nyt parcelhusområde i Mogenstrup (etape 7)

Fladså kommunalbestyrelse har ladet udarbejde et forslag til lokalplan for et nyt udstykningsområde i Mogenstrup. Forslaget, omfatter et areal af matr.nr. 6 i, Blangslev by, Mogenstrup, der er beliggende umiddelbart syd for Mogenstrup Parkvej og vest for Mogenstrup fritidshjem.

beskrivelse af lokalplanen.

I henhold til forslaget udstykkes det af planen omfattede areal i parceller til åben og lav boligbebyggelse (parcelhuse) og der fastsættes regulerende bestemmelser for bebyggelsen, svarende til de servitutbestemmelser, der er gældende for det vest herfor beliggende parcelhusområde - Mogenstrup etape V.

Endvidere indeholder forslaget retningslinier for vej- og stiudlæg, herunder at stamvejen i det ny parcelhusområde, der mod øst tilsluttes Højen, anlægges som en "stillevej" med sådanne foranstaltninger, at hastigheden for den kørende trafik nedsættes til et rimeligt niveau.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage, og for en del af området med udnyttet tagetage og at bebyggelseprocenten (forholdet mellem etagearealet og grundens nettoareal) ikke overstiger 25. Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, ordensbestemmelser og pligt til medlemskab af den i området oprettede grundejerforening.

lokalplanens retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der omfattes af forslaget, i henhold til kommuneplanlovens § 22 ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Disse midlertidige retsvirkninger gælder i henhold til kommuneplanloven fra datoen for forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det haveboligområde, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

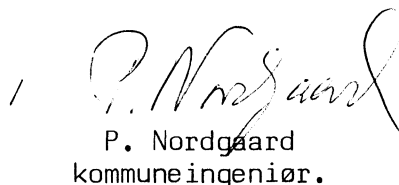
Adgang til indsigelser og fremsættelse af ændringsforslag.

Nærværende forslag til lokalplan nr. M.1.2. er fremlagt til almindelig eftersyn i 2 måneder fra den 2/1 1980. Evt. indsigelser og ændringsforslag skal fremsendes til Fladså kommunes tekniske forvaltning inden den 10/3 1980. Derefter vil kommunalbestyrelsen behandle evt. indsigelser og ændringsforslag forinden endelig vedtagelse af forslaget med evt. ændringer.

Fladså kommunalbestyrelse, den 20. december 1979



Johs. Feldthusen  
borgmester



P. Nordgaard  
kommuneingeniør.